

**Beschlussvorlage Nr. B-234/2017**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/10 Alte Baumschule, Einsiedel

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Ortschaftsrat Einsiedel	28.11.2017	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	12.12.2017	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Für das Plangebiet soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17/10 Alte Baumschule, Einsiedel aufgestellt werden.  
Beabsichtigt ist die Entwicklung von drei Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten in ein- bis zweigeschossiger Bauweise einschließlich der privaten Erschließung auf den Flurstücken 344t und 344/13 der Gemarkung Einsiedel.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. §§ 13a und 13 BauGB aufgestellt werden.

Es wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **Begründung:**

Der ca. 0,9 ha umfassende Planbereich befindet sich am Südrand des Stadtteils Einsiedel und grenzt direkt an das nördlich gelegene Wohngebiet Waldsiedlung Eibenberger Straße. Diese ist inzwischen vollständig bebaut. Durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Fläche für weiteren Wohnraum entstehen.

Innerhalb der zur Überplanung vorgesehenen Teile des Flurstückes 344/13 besteht durch die frühere Gartennutzung mit Lauben eine siedlungswirtschaftliche Vorprägung. Die übrigen Flächenanteile des Flurstücks 344/13 mit hoher naturschutzfachlicher Relevanz (Frankebach, Teiche, Gehölzbestand) sollen nicht in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen werden.

Das Flurstück 344t wurde durch eine Gärtnerei als Baumschulfläche genutzt und hat daher bereits eine anthropogene Nutzung erfahren. Beide Flurstücke im Süden und Osten durch eine markante Feldhecke mit Baumanteil von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Die geplante lockere Bebauung trägt dazu bei, einen angemessenen Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu schaffen. Durch den Erhaltung aller wertvollen Grün- und Gehölzbestände bleibt der hohe Durchgrünungsgrad gewährleistet.

Für den Planbereich liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand 09/2015 vor. Darin wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der artenschutzfachlichen Vorgaben des Gutachtens Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen B-Plan einbezogen.

Die geplante Erschließung wird von den umgebenden öffentlichen Straßenräumen hergestellt. Die Rahmenbedingungen wurden vom Vorhabenträger bereits ermittelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz (wirksam seit dem 24.10.2001) ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch Regelung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile („siedlungsnaher Außenbereich“) anschließen.

Der vorliegende Geltungsbereich schließt an einem Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Laut Gesetzesbegründung der Bundesregierung (Drs. 18/10942) kommen hierfür sowohl Gebiete nach § 34 BauGB als auch bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen in Frage. Damit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des §13b BauGB erfüllt, der Bebauungsplan kann von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen. Der Flächennutzungsplan wird zum Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3 - Geltungsbereich